



Documentation technique & commerciale.



« Création d'un ascenseur »

Avant toute création, il est nécessaire de faire procéder à une étude de faisabilité ; celle-ci doit permettre de répondre aux questions suivantes :

Où est-il possible d'installer votre ascenseur ?

Dans le vide de la cage d'escalier :

- Il est possible de recouper les marches pour permettre l'installation du pylone ; toutefois, après travaux, l'emmarchement restant ne devra pas être inférieur à 80 cm.

Dans la cour d'immeuble :

- A condition que rien ne gêne la construction (fenêtres, abris etc...)

Dans une autre partie commune :

- anciens W.C. collectifs, débarras, etc.

Où sera placée la machinerie :

- Généralement placée dans une cave et située sous l'endroit où s'élèvera l'ascenseur. Il est également possible de l'installer à quelques mètres de l'appareil, dans ce cas il s'agira d'un ascenseur hydraulique. Une autre possibilité consiste à placer la machinerie au-dessus de l'ascenseur, mais attention, dans ce cas la demande de permis de construire est souvent nécessaire.

Quel modèle d'ascenseur choisir ?

- Cela dépend essentiellement du budget disponible et des contraintes techniques et architecturales.



Documentation technique & commerciale.



« Création d'un ascenseur »

Comment procéder ?

Nous sommes à votre disposition pour élaborer avec vous votre projet et définir précisément les caractéristiques de l'ascenseur qui conviendra le mieux à votre immeuble. Quoiqu'il en soit, il est important de :

- Rédiger un cahier des charges précis définissant d'une part,
 - f* Le type de matériel à installer, ou et dans quelles conditions
 - f* Les caractéristiques de base de l'appareil (charge, vitesse, confort, esthétique...)
 - f* Les méthodes à employer pour effectuer ces travaux, celles-ci varient d'un immeuble à l'autre
 - f* Les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à obtenir le niveau de qualité souhaité tout en respectant les délais etc...
- D'autre part,
 - f* Il est essentiel de consulter les ascensoristes qui possèdent les compétences pour réaliser ces travaux (tous ne sont pas spécialisés dans la création d'ascenseur en immeuble existant...)
 - f* Il faudra enfin obtenir, dans la mesure du possible un consensus sur le budget maximum et l'aspect esthétique de l'appareil)

Après la consultation des entreprises (nous conseillons un minimum de 4) il sera nécessaire de comparer chaque offre pour en évaluer la pertinence. La précision du cahier des charges dans ce domaine est essentielle car s'il est imprécis voir inexistant, il n'est pas possible de comparer les offres, celles-ci n'étant pas basées sur le même descriptif technique.

La réalisation de la synthèse permet de préparer le dossier qui sera présenté à l'assemblée générale, nous conseillons d'y joindre les documents suivants :

- Synthèse des offres, avantages et inconvénients de chacune d'elles objectif de négociation...
- Estimation du montant total des travaux (comprenant honoraires, peintures, assurances...)
- Clés de répartition pour le calcul des quotes parts (jointe à la fin de cette note technique)
- Modalité de financement envisageable
- Evaluation de la valorisation des bien individuels suite à l'installation de l'ascenseur
- Etc...



Documentation technique & commerciale.

« Création d'un ascenseur »

Si l'étude de faisabilité démontre que l'installation de l'ascenseur est possible, il est nécessaire de soumettre la réalisation du projet au vote d'une assemblée générale de copropriété.

Comme toute décision portant sur un équipement important, celle d'installer un ascenseur doit être prise en assemblée Générale.

Ce vote doit porter sur 3 points :

- le principe,
- le choix du prestataire,
- le mode de financement

Selon les résultats, l'ascenseur sera installé soit aux frais de la copropriété dans son ensemble, soit aux frais des seuls copropriétaires ayant voté pour.

Si les 3 points sont votés à la double majorité de l'article 26c (si nécessaire allégée, selon la Loi du 21/7/94), l'installation se fera aux frais de la copropriété, y compris les opposants. Ceux-ci pourront, sous certaines réserves, régler leur quote-part en 10 ans avec l'application d'un taux d'intérêt.

Si la double majorité ne peut être réunie, un deuxième vote, au cours d'une autre assemblée Générale, peut autoriser certains copropriétaires à installer l'ascenseur à leurs frais. La majorité requise est alors celle de l'article 25b imposant la majorité absolue des tantièmes de propriété. Les copropriétaires opposants pourront, plus tard, bénéficier des avantages de l'ascenseur, en rachetant leur quote-part (alors calculée en tenant compte de l'amortissement de l'installation, de l'inflation du coût de la vie, des intérêts, etc.).

Si aucune décision n'est prise lors de ce second vote (ni adoption, ni rejet), les copropriétaires pourront être convoqués à une troisième Assemblée Générale qui statuera, elle, à la majorité relative des personnes présentes ou représentées (article 24).

En cas de refus lors du deuxième ou troisième vote, un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander l'accord du Tribunal de Grande Instance pour installer l'ascenseur à leurs frais.

Un grand nombre de questions peuvent être posées lors de l'assemblée générale, nous recommandons la présence de votre ingénieur conseil pour y répondre de la façon la plus claire et impartiale possible.



Documentation technique & commerciale.



« Création d'un ascenseur »

Clés de répartition conseillée :

	RdC	1 ^{er}	2 ^{ème}	3 ^{ème}	4 ^{ème}	5 ^{ème}	6 ^{ème}
Installation de l'appareil	0	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50
Contrat d'entretien	0	0.98	1.29	1.65	2.00	2.38	2.65